



PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

VALANT

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

5. REGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 4 avril 2025 approuvant le
PLUiH

TITRE 0. INTRODUCTION GÉNÉRALE / 4

Composition du règlement écrit / 4

Composition du règlement graphique / 6

Préconisations / 6

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 7

Chapitre 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres règles relatives à l'occupation des sols / 7

Chapitre 2 : Division du territoire en zones qui disposent chacune d'un règlement / 8

Chapitre 3 : Règles figurant aux documents graphiques du PLUi qui s'appliquent en complément des zones / 10

Chapitre 4 : Dispositions de la loi littoral / 13

Chapitre 5 : Dispositions spécifiques / 14

Chapitre 6 : Demandes d'autorisation d'urbanisme décidées par le conseil communautaire ou les conseils municipaux / 16

Chapitre 7 : Règles concernant les risques / 16

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES / 18

Chapitre 1 : Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant / 18

Chapitre 2 : Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural / 20

Chapitre 3 : Performances énergétiques et environnementales / 20

Chapitre 4 : Imperméabilisation et végétalisation / 21

Chapitre 5 : Densification / 21

Chapitre 6 : Stationnement / 21

Chapitre 7 : Equipements et réseaux / 24

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES / 27

Zone Ua / 27

Zone Ui / 34

Zone Umi / 38

Zone Up / 42

Zone Uy / 46

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER / 50

Zone 1AUa / 50

Zone 1AUb / 56

Zone 1AUe / 57

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À POTENTIEL AGRICOLE / 64

Zone A / 64

TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES / 69

Zone Ner / 69

Zone Nmer / 73

Zone NI / 75

Zone Nm / 78

Zone Nmi / 80

Zone Np / 82

Zone Nc / 84

Zone Ny / 87

ANNEXE AUX REGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE / 89

Liste des emplacements réservés / 89

Lexique / 90

Définition des destinations et sous-destinations / 96

Liste des plantes invasives de Mayotte / 100

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Communauté de communes de Petite-Terre. Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au Code de l'urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et de documents graphiques. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le principe d'indépendance des législations impose que la délivrance des autorisations d'urbanisme ne tienne pas compte des règles autres que celles figurant dans le PLUi et le Code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme sont donc délivrées sous réserve du droit des tiers et du respect des autres réglementations et des règles du droit privé.

Composition du règlement écrit

La partie écrite du règlement est composée comme suit :

- Titre I : dispositions générales
- Titre II : dispositions applicables à l'ensemble des zones
- Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre IV : dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre V : dispositions applicables à la zone agricole
- Titre VI : dispositions applicables aux zones naturelles

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire et ce qui y est interdit. Ces dispositions se déclinent autour de deux sections qui répondent chacune à une question :

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : qu'est-ce que je peux construire et où ?
- II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?

Ces sections intègrent les articles suivants :

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- 1. Destinations et sous-destinations
- 2. Type d'occupations et d'utilisations du sol interdites
- 3. Type d'occupations et d'utilisations du sol soumises à conditions particulières

4. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

6. Implantation par rapport aux limites séparatives

7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

8. Emprise au sol

9. Règles de hauteur

10. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Exemple de lecture de l'article A 1.

L'article 1. interdit ou autorise :

- les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;
- l'extension de constructions existantes ayant certaines sous-destinations ;
- les changements de destination vers certaines sous-destinations.

En complément, l'article 2. peut soumettre à conditions particulières ce qui est autorisé à l'article 1.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions		
	Hébergement			✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✗
	Restauration			✗
	Commerce de gros			✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✗
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques	✓ sous conditions	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
	Industrie			✗
	Entrepôt			✗
	Bureau			✗
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Mon projet relève de la sous-destination « exploitation agricole », je peux réaliser :

- Une construction neuve ;
- Une extension d'une construction agricole existante ;
- Un changement de destination.

Mon projet relève de la sous-destination « logement » ou « autres hébergements touristiques », je peux réaliser :

- Une extension d'une construction ayant déjà cette sous-destination ;
- Les nouvelles constructions qui sont précisées à l'article A.2. (annexes)

Composition du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage et de ses annexes. Le plan de zonage comprend, notamment :

- Les limites des différentes zones.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.
- Les espaces boisés classés (EBC).
- Les éléments d'intérêt patrimonial et paysager à préserver.
- Les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale.
- Les périmètres des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques conformément au Code de l'urbanisme.

Le plan de zonage comprend également en annexe, la liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. Cette annexe est constituée d'un tableau qui liste l'objet et le bénéficiaire, ainsi que la superficie indicative de chacun des emplacements réservés figurant au plan de zonage.

Préconisations

En premier lieu, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLUi.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui font l'objet d'une pièce spécifique dans le PLUi.

En troisième lieu, il convient de consulter les annexes du PLUi qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations, et notamment :

- Les servitudes d'utilité publique (plans de prévention des risques naturels, périmètres de protection autour des Monuments historiques, périmètres de protection des captages d'eau, etc.).
- Les périmètres particuliers (DPU, ZAC...).
- L'annexe « Archéologie ».

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres règles relatives à l'occupation des sols

1. Le règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLUi se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables : Art. R. 111-2, Art. R. 111-4, Art. R. 111-20, Art. R. 111-23, Art. R. 111-26, Art. R. 111-27.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle. Les opérations d'ensemble proposées sur les secteurs concernés doivent tendre vers la densité affichée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3. Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLUi, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLUi.

4. Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil communautaire, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

5. Les réglementations communales spécifiques

S'ajoute aux règles du PLUi, les règles des lotissements dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme (article L. 442-14).

6. L'appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Conformément à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du PLUi s'oppose à l'article R. 151-21. Chaque nouvelle parcelle issue d'une division ou chaque nouvelle construction est soumise à l'application du règlement de chaque zone.

Chapitre 2 : Division du territoire en zones qui disposent chacune d'un règlement

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLUi. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

1. Les zones urbaines, dites « U »

La zone urbaine, dite « zone Ua » : est classé en zone Ua les secteurs déjà urbanisés ayant une vocation mixte. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité.

La zone urbaine, dite zone « Ui » : est classée en zone Ui la zone industrielle des Badamiers destinée à recevoir des activités industrielles.

La zone urbaine, dite « zone Umi » : est classée en zone Umi la zone militaire des Badamiers destinée à recevoir des activités militaires.

La zone urbaine, dite « zone Up » : sont classées en zone Up les zones portuaires du rocher de Dzaoudzi, de l'îlot Fougoujou et de Four à Chaux destinées à recevoir des activités liées à la mer.

La zone urbaine, dite « zone Uy » : est classée en zone Uy la zone aéroportuaire destinée à recevoir des activités liées à l'aéroport.

2. Les zones à urbaniser, dites « AU »

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUa » : sont classés en zone 1AUa les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ou être restructurer, et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont principalement destinées à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité.

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUb » : sont classés en zone 1AUb les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont principalement destinées à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité. Pour les projets d'habitat, seules les opérations d'ensemble comprenant à minima 10 logements y sont autorisées.

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUe » : sont classés en zone 1AUe les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'extension de la zone d'activités des Badamiers et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ces zones sont principalement destinées à recevoir des constructions à usage d'activités et des équipements publics.

3. La zone à potentiel agricole, dite « A »

La zone à potentiel agricole, dite « zone A » : est classée en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles, dites « N »

La zone naturelle remarquable, dite « zone Ner » : est classée en zone Ner la partie Est de l'île, les ilots marins et la majeure partie de la bande des 50 pas géométriques. Ces secteurs sont à protéger en tant qu'espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La zone naturelle remarquable, dite « zone Nmer » : est classée en zone Nmer la vasière des Badamiers. Ce secteur est à protéger en tant qu'espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Les zones naturelles, dites « zones Ni » : sont classés en zone Ni des secteurs soumis au risque de submersion marine destinés à accueillir des équipements et des aménagements légers de loisirs. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle.

La zone naturelle, dite « zone Nm » : est classée en zone Nm l'espace maritime de la Petite-Terre.

La zone naturelle, dite « zone Nmi » : est classée en zone Nmi l'espace maritime destiné aux activités militaires dangereuses. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée exceptionnellement délimité au sein de la zone naturelle.

Les zones naturelles, dites « zones Np » : sont classées en zone Np les zones maritimes destinées à recevoir des infrastructures liées à la mer. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle.

Les zones naturelles, dites « zones Nc » : sont classés en zone Nc les collines de Four à Chaux et de Mbouyoujou, en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (carrières).

La zone naturelle, dite « zone Ny » : est classée en zone Ny les zones maritimes destinées à recevoir les aménagements liés à la piste longue de l'aéroport. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée exceptionnellement délimité au sein de la zone naturelle.

Chapitre 3 : Règles figurant aux documents graphiques du PLUi qui s'appliquent en complément des zones

1. Les prescriptions et informations environnementales



La coupure d'urbanisation et le corridor écologique (au titre des articles L. 121-22 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme)



Les espaces boisés classés et les arbres remarquables (au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés (EBC) et les arbres remarquables délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au titre du Code forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition :

- D'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- De ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

La création de voies d'accès dans un secteur situé en EBC est interdite.



Les zones humides (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les zones humides délimitées au plan de zonage sont issues de la cartographie du projet MayWet de 2022 (UICN). L'inventaire des zones humides n'étant pas exhaustif, les pétitionnaires vérifient l'absence de zones humides dans le périmètre des projets.

Les zones humides définies à l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement sont protégées par le SDAGE 2022-2027 et notamment sa disposition 4.2.5. Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser ».

Tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques doit être élaboré en visant la non-dégradation de ceux-ci. Il doit constituer, par sa nature et ses modalités de mise en œuvre, la meilleure option environnementale permettant de respecter les principes évoqués aux articles L. 211-1 et L. 212-1 du code de l'environnement.



Les cours d'eau temporaires (indiqués à titre d'information)

Les cours d'eau identifiés sur le règlement graphique à titre d'information sont issus de la carte topographique IGN. Il s'agit de cours d'eau temporaires. Cette donnée n'est pas exhaustive.

2. Les prescriptions et informations patrimoniales et paysagères



Le patrimoine classé ou inscrit au titre des monuments historiques (indiqués à titre d'information)

Les monuments historiques classés et inscrits sont identifiés dans les documents graphiques. Les travaux sur les immeubles situés à moins de 500 mètres du monument sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'ABF s'assure que les travaux ne portent pas atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique. Il s'assure également du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.



Les périmètres de préservation du patrimoine (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Quatre secteurs revêtent des enjeux patrimoniaux et paysagers spécifiques : Le rocher de Dzaoudzi, les anciens villages de Pamandzi et de Labattoir et la rue des jardins. Des dispositions spécifiques s'y appliquent (Article Ua10. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant).



Le patrimoine (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Certains bâtis ayant un intérêt d'ordre historique ou architectural sont identifiés dans les documents graphiques. Toute modification de leur aspect extérieur ou de leur volume sera soumise à une déclaration préalable. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti doit faire l'objet d'un permis de démolir et doit être justifiée par l'état de dégradation du bâti. Les propriétés concernées doivent conserver les écrans de verdure dans lesquelles elles s'inscrivent.



Les perspectives visuelles (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)

A l'intérieur des perspectives visuelles, il doit être respecté les dispositions suivantes :

- Les constructions ou extensions de constructions éventuellement autorisées ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies et les zones urbanisées vers le grand paysage.
- Aucune clôture opaque ne peut être édifiée.
- La plantation d'arbres de haute tige n'est pas autorisée et de manière générale les plantations ne doivent pas créer un effet écran.



Les éléments de paysage situés en zones urbaines (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

L'identification des éléments de paysage en zone urbaine les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des voiries et accès).



Les cimetières (indiqués à titre d'information)

3. Les autres prescriptions réglementaires

Les voies structurantes (au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme)

Le long des voies identifiées sur les documents graphiques, des aménagements cyclables et piétons doivent être réalisés. La végétalisation des abords de ces voies doit également être réalisée.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à ces aménagements y sont interdits (stationnement, construction, etc.). Certains secteurs doivent être élargis (voir emplacement réservés).

Le circuit de grande randonnée (au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme)

Le circuit de grande randonnée de Mayotte (GR1) identifié sur les documents graphiques doit être conservé. Son accès et sa visibilité doivent être améliorés.



Les emplacements réservés (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au règlement du PLUi qui précise leur destination, la surface approximative, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'équipements d'intérêt général, d'espaces verts, d'espaces nécessaires aux continuités écologiques et de programmes de logements fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future (article L.151-41 du Code de l'urbanisme). Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné (article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

Les Servitudes de Mixité Sociale : Conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique par des emplacements réservés (n°41 : Programme de logements sociaux), 100% des logements devront être, soit du locatifs aidés (LLTSA, LLTS, LLS, ...), soit de l'accession aidée (BRS, LAS, LATS, ...).



Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (au titre de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du PLUi délimitent les secteurs auxquels les orientations d'aménagement et de programmation sont applicables. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.



Les linéaires commerciaux (au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme)

Le long des linéaires commerciaux repérés dans les documents graphiques, le changement de destination des constructions à usage d' « artisanat et commerce de détail », de « restauration » et d' « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée doit conserver cette fonction a minima en rez-de-chaussée.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Le changement de destination peut être autorisé si :

- Celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement de l'activité. Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux doivent disposer d'un accès indépendant de ces derniers.
- Celui-ci s'effectue sur des locaux qui ne sont plus occupés par une activité depuis plus de cinq ans.

Le long des linéaires commerciaux, le rez-de-chaussée de toute nouvelle construction peut accueillir la destination « logement », sous réserve que son dimensionnement permette également l'accueil des destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

4. Les autres informations



Le périmètre de la ZAC des Badamiers (indiqué à titre d'information)

Une zone d'aménagement concerté (ZAC) a été créée le 27 septembre 2023 par arrêté préfectoral.

Chapitre 4 : Dispositions de la loi littoral

1. La bande des 50 pas géométriques (article L. 121-45 du Code de l'urbanisme)



La bande des 50 pas géométriques a été créée par l'arrêté préfectoral 200/SG/DSP du 6 août 2002. Dans la bande des 50 pas délimitée aux documents graphiques, sont uniquement autorisées :

Dans les parties non urbanisées (article L. 121-46 du Code de l'urbanisme) :

Les installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer.

Dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse (article L. 121-49 du Code de l'urbanisme) :

Sous réserve de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, les installations nécessaires à des services publics, des équipements collectifs, des programmes de logements à caractère social, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers. Sont en outre autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

Dans les parties urbanisées (article L. 121-48 du Code de l'urbanisme) :

En sus des possibilités offertes dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse ci-dessus, sont autorisées, les installations nécessaires à des opérations de réaménagement de quartier, de résorption de l'habitat insalubre, ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.

2. Les espaces proches du rivage



Dans les espaces proches du rivage délimités aux documents graphiques, sont uniquement autorisées :

- L'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;
- Les opérations d'aménagement préalablement prévues par le chapitre particulier valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du schéma d'aménagement régional (SAR).

En l'absence d'un SAR approuvé, l'urbanisation peut être réalisée à titre exceptionnel avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la région sur la compatibilité de l'urbanisation envisagée avec les orientations du SAR et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

3. Les coupures d'urbanisation (article L. 121-42 du Code de l'urbanisme)



Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables.

Chapitre 5 : Dispositions spécifiques

1. Les adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. Les caractéristiques des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable. Les divisions de terrain ne peuvent déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant doit respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

3. Les autorisations spéciales

3.1. Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 4. à 10. ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (Ex : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, châteaux d'eau, réservoir, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

3.2. Conformément à l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi pour permettre :

- La reconstruction de constructions détruites ou endommagées à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

3.3. Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas l'ensemble des articles du règlement, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20, R. 111-23, R. 111-26, et R. 111-27 du Code de l'urbanisme.

Chapitre 6 : Demandes d'autorisation d'urbanisme décidées par le conseil communautaire ou les conseils municipaux

1. Le permis de démolir (au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme)

Le permis de démolir est institué sur les communes ayant pris une délibération dans ce sens. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie :

1.1. D'une construction listée à l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

1.2. D'un élément de petit patrimoine.

1.3. De toute construction ou élément présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural. (cf lexique), notamment les bâtis repérés au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La démolition de ce patrimoine est contraire à l'exigence de sa conservation sauf démolition exogène permettant sa mise en valeur.

2. Les installations de clôtures (au titre de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme)

Conformément à la délibération du conseil communautaire, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Chapitre 7 : Règles concernant les risques

1. Les plans de prévention des risques naturels (PPRN) de Dzaoudzi-Labattoir et de Pamandzi

Les secteurs présentant un risque, identifiés par les deux plans de prévention des risques naturels (PPRN) sont représentés sur le document graphique de l'annexe PPRN.

Dans ces secteurs, il convient de respecter le règlement des PPRN en sus du règlement du PLUi, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose au projet. Les PPRN figurent en annexe du PLUi.

2. Le risque de submersion marine

Les secteurs présentant un risque d'inondation par submersion marine sont représentés sur le document graphique de l'annexe risque de submersion marine, en application de l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme. Les niveaux d'aléas représentés correspondent aux cartes produites dans le cadre de la phase 2 du projet CYCLOREF. 4 niveaux d'aléa concernent Petite Terre : Aléa 2100, faible, modéré et fort.

Un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) a été prescrit sur l'ensemble des communes de Mayotte le 11 janvier 2017. Dans l'attente de l'approbation de ce document, dans les zones d'aléas fort indiquées au document graphique de l'annexe risque de submersion marine, les nouvelles constructions à destination d'« habitation » sont interdites et l'évacuation des constructions existantes habitées est préconisées. Le document graphique indique également à titre d'information l'aléa du recul de trait de côte à horizon 2100. A titre d'information, l'arrêté du 11 février 2019 établit la liste des types de travaux de réduction de la vulnérabilité aux inondations éligibles au fonds de prévention des risques naturels majeurs.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Les dispositions communes aux différentes zones sont regroupées dans cette partie.

Chapitre 1 : Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règles générales

- 1.1. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 1.2. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc.
- 1.3. En outre, pour les constructions d'activités et d'équipements publics, des volumes de constructions simples sont privilégiés.

2. Les façades

- 2.1 Les façades sont traitées de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
- 2.2 Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.
- 2.3 L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

3. Les toitures

- 3.1. Tout ouvrage de toiture doit être réalisé en respectant les normes anticycloniques.
- 3.2. Les couleurs des toitures doivent permettre l'intégration paysagère de la construction dans le couvert végétal avoisinant. Les couleurs vives sont proscrites (ex. bleu ou rouge). Les couleurs claires sont préconisées.
- 3.3. Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie, de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

4. Les annexes

- 4.1. Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

5. Les éléments techniques

5.1. Les éléments techniques (panneaux photovoltaïques, chauffe-eaux solaires, système de climatisation, coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, etc.) doivent être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.

6. Les clôtures

6.1. Les clôtures doivent privilégier des matériaux présentant des qualités d'aspect et de durabilité (naturel, recyclable, respirant, biosourcés) et être végétalisées. Les tôles sont interdites.

6.2. Les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, briques creuses, etc. sont interdits.

6.3. Leur aspect, dimensions, matériaux et couleurs doivent tenir compte en priorité des clôtures avoisinantes et de la construction principale.

6.4. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel. La partie en mur-plein ne doit pas excéder 1 mètre. Une hauteur plus importante peut être autorisée pour les activités économiques et les équipements publics ayant des besoins de sécurité spécifiques.

6.5. La clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité de la circulation publique.

7. Les terrassements

7.1. Dans les terrains en pente, dans le cas de construction de murs de soutènement ou de talus, ceux-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 m et les talus ne doivent pas excéder de 45° d'inclinaison par rapport à l'horizontal.

7.2. Les terrassements doivent être réalisés en plusieurs gradins au-delà de 5 m de longueur.

Les terrassements



7.3. En cas de constructions sur pilotis, 50% minimum de la partie construite doit être fondée sur le terrain naturel.

7.4. En tête de mur ou de talus, doit être réalisé un fossé végétalisé de récolte des eaux de ruissellement, et mis en place un drain en tête de talus. Les murs doivent être munis de barbacanes avec un système d'évacuation de drainage des eaux pluviales en pied de mur.

Chapitre 2 : Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

1. Toute intervention sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural repérés sur les documents graphiques doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, respect des finitions, de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et modénatures s'il en existe.
2. Le changement de destination du petit patrimoine est interdit. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.
3. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de petit patrimoine ou d'une construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural doit faire l'objet d'un permis de démolir.
4. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. L'annexe « archéologie » présente les emprises potentielles des entités archéologiques.

Chapitre 3 : Performances énergétiques et environnementales

1. Toute construction doit être conçue et implantée afin de favoriser la ventilation naturelle.
2. Toute construction doit être conçue et implantée afin de favoriser l'isolation (toiture végétalisée, protection solaire, couleurs claires à faible absorption, etc.).
3. Toute construction doit privilégier des matériaux présentant des qualités d'aspect et de durabilité (naturels, recyclables, respirants, biosourcés).
4. L'installation d'un dispositif de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation est obligatoire pour certains bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal, ou d'entrepôt et les places de stationnement associées, conformément à l'article L.171-4 du Code de la construction.
5. Pour les autres cas, les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur.
6. Les dispositifs de récupération de l'eau de pluie sont obligatoires, sous réserve du respect des réglementations en vigueur.
7. Les piscines privées couvertes et non couvertes doivent être conçues pour être alimentées par des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, sous réserve du respect des réglementations en vigueur.
8. L'aménagement des espaces publics doit privilégier des matériaux peu inertiels.
9. Les constructions sont conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes.

Chapitre 4 : Imperméabilisation et végétalisation

1. L'aménagement extérieur des constructions et les places de stationnement à l'air libre doivent être conçus pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Ils doivent être paysagés et plantés à hauteur d'un arbre pour 100m² de l'assiette de projet.
2. Les stationnements publics doivent être perméables, paysagés et plantés à hauteur d'un arbre pour 100m² de l'assiette de projet.
3. La gestion des eaux pluviales doit prioritairement être réalisée par infiltration au sein de la parcelle.
4. Le long des voies structurantes identifiées sur les documents graphiques, la végétalisation des abords de ces voies doit être réalisée.
5. Les aménagements cyclables et piétons doivent être réalisés en matériaux perméables.
6. La conservation de la végétation existante, en particulier des arbres à haute tige doit être recherchée. Dans le cas où les arbres ne peuvent être maintenus, il devra être replanté un arbre pour un arbre abattu.
7. Les essences locales et la mixité des végétaux sont encouragées (cf OAP végétalisation). Les espèces invasives sont interdites (cf liste des végétaux en annexe du règlement).

Chapitre 5 : Densification

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 500 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions doit permettre, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans division.s foncière.s.
- Une possibilité de création d'accès indépendant (largeur de 3 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

Chapitre 6 : Stationnement

1. Règles générales

1. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

2. Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le PLUi impose la réalisation de places de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Leur réalisation doit respecter les dispositions suivantes :

- a) Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies et emprises publiques, et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.
- b) En cas d'impossibilité technique ou foncière justifiée de réalisation de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, leur aménagement peut se réaliser prioritairement sur une emprise privée, située dans un rayon de 100 mètres à compter du projet. Cette possibilité sera soumise à l'accord de la commune.
- c) En cas d'impossibilité technique ou foncière justifiée de réalisation de places de stationnement sur l'emprise privée située dans un rayon de 100 mètres, leur aménagement peut se réaliser sur une emprise ou voie publique située dans un rayon de 100 mètres à compter du projet. Cette possibilité sera soumise à l'accord de la commune.

3. Le stationnement, dont celui destiné aux vélos, doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

4. Le stationnement des deux-roues, dont les vélos, peut être réalisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues et les vélos par le cadre et au moins une roue.

5. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins de stationnement ou au sein des opérations d'ensemble, le nombre de places exigées peut être réduit ou revu à la hausse, sous réserve d'une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

6. La mutualisation des places de stationnements sera recherchée dans le cas où la surface de plancher d'une opération est répartie entre plusieurs sous-destinations qui génèrent des besoins de stationnement complémentaires.

TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

2. Règles minimales exigées

Voiture	Moto/scooter	Vélo
Logement		
1 pl./logt 0,5 pl./logt social	1 pl./2 logts (uniquement logements collectifs)	2 pl./logt (uniquement logements collectifs)
Hébergement		
1 pl./4 chambres créées	1 pl./4 chambres créées	1 pl./chambre créée (uniquement si public non dépendant)
Bureaux		
1 pl./tranche de 50m2 SP créée	1 pl./tranche de 50m2 SP créée	1,5% de la SP créée
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
1 pl./tranche de 50m2 SP créée	1 pl./tranche de 50m2 SP créée	1 pl./tranche de 50m2 SP créée
Hôtels et autres hébergements touristiques		
1 pl./3 chambres créées	1 pl./3 chambres créées	1 pl./3 chambres créées
Industrie, Entrepôt		
1 pl./tranche de 100m2 SP créée	1 pl./tranche de 100m2 SP créée	Nb de places correspondant à 15% du nombre de salariés
Cinéma, Centre de congrès et d'exposition, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public		
1 pl./unité de 40 personnes accueillies	1 pl./unité de 40 personnes accueillies	Nb de places correspondant à 15% du nombre de public
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Aucune place exigée > Règles générales ci-dessus	Aucune place exigée > Règles générales ci-dessus	Établissements d'enseignement : Nb de places correspondant à 10% du nombre d'élèves Autre : Aucune place exigée > Règles générales ci-dessus

Chapitre 7 : Équipements et réseaux

1. Accès et voiries

1. Accès

- 1.1. Pour être autorisé, un projet doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
 - Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux impératifs de protection civile.
 - Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- 1.2. La création d'un accès peut être refusée si elle est susceptible d'occasionner une gêne pour la visibilité, la circulation et la sécurité des usagers.
- 1.3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Lorsque le terrain est desservi par une voie départementale et une voie communale, la création d'accès sur la voie communale sera privilégiée.

2. Voiries

- 2.1. Pour être autorisé, tout projet ne doit pas contraindre l'aménagement ultérieur d'un trottoir ou d'une voie cyclable.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (ex : voie de transit, voie de desserte, zone de rencontre).
- 2.3. Dans les opérations d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons inter quartiers, sont privilégiées.
- 2.4. Les voies en impasse doivent être évitées. Dans le cas où cela n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, elles doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds lorsque cela est nécessaire, après avis de l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets et du service départemental d'incendie et de secours.

2. Desserte par les réseaux

1. Règles générales

- 1.1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 1.2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

2. Eau potable

2.1. Toute construction ou installation nouvelle (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination) susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes au regard du programme et de la destination de la construction, selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

3. Eaux usées

3.1. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les ravines, fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3.2. Toute construction ou installation (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination et hors bâtiments agricoles) générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Les Eaux de Mayotte (LEMA) doivent être consultées. Les raccordements aux réseaux sont conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de LEMA. Les bâtiments et installations agricoles évacueront leurs eaux usées et effluents non traités selon les normes sanitaires en vigueur.

3.3. Si aucun réseau collectif d'assainissement n'est établi, toute construction ou installation (dont les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination et hors bâtiments agricoles) doit être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif n'est pas soumis aux règles d'implantation du PLUi.

- Pour les zones U et 1AU : La possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public doit être préservée. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire.

3.4. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le pétitionnaire doit justifier que le raccordement de l'opération à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires.

3.5. Pour tout projet de construction liée à une activité économique présentant un rejet d'eau usée non domestique, le pétitionnaire doit respecter l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique ; justifier que le raccordement du projet à la station d'épuration respecte ses capacités épuratoires ; et signer une autorisation et une convention de rejet avec l'autorité compétente.

3.6. Pour la zone A : Pour tout projet d'extension d'habitation ou d'activités économiques autres qu'agricoles, le dispositif d'assainissement non collectif doit préalablement être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

4. Eaux pluviales

4.1. Pour toute construction, les dispositifs de récupération de l'eau de pluie sont obligatoires, sous réserve du respect des réglementations en vigueur.

4.2. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

- 4.3. La gestion des eaux pluviales doit prioritairement être réalisée par infiltration au sein de la parcelle.
- 4.4. Lorsque la gestion à la parcelle ne peut être réalisée (sous réserve de justification), et que le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- 4.5. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5. Communications électroniques

- 5.1. La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques doivent être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.
- 5.2. Les voies nouvelles ou la réfection des existantes doivent prévoir le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions susceptible de requérir un branchement.

6. Énergie et électricité

- 6.1. La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques doivent être établis de préférence en souterrains chaque fois que les conditions techniques le permettent. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

7. Gestion des déchets

- 7.1. Pour toute demande d'urbanisme, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte doit être pris en compte dès le début du projet et validé par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets.
- 7.2. Tout projet doit disposer des capacités suffisantes de stockage des déchets, à l'intérieur des bâtiments ou sur un espace dédié soigneusement intégré afin que les conteneurs et bacs n'empiètent pas sur le domaine public.
- 7.3. Un local à déchet peut être exigé pour certains projets, selon leur importance et la configuration des lieux.
- 7.4. Des aménagements permettant la gestion à la parcelle des déchets verts (broyage, mulching, compostage, etc.) sont encouragés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone urbaine, dite « zone Ua » : est classé en zone Ua les secteurs déjà urbanisés ayant une vocation mixte. La zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les équipements, commerces et activités de service nécessaires à la vie de proximité.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Ua 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✘
	Exploitation forestière			✘
Habitation	Logement	✓	✓	
	Hébergement	✓	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓	
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros		✓ sous conditions	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	✓	✓	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Équipements sportifs	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
	Industrie		✓ sous conditions	
	Entrepôt		✓ sous conditions	
	Bureau	✓	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	

Article Ua 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

1. Tout type de construction, d'installation au sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts de ferrailles et de déchets de toute nature.
3. Le stationnement isolé de caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisirs de plus de 3 mois.
4. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Article Ua 3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
 - 1.1. Les extensions par surélévation, sous réserve de la réalisation d'une étude de structure du bâtiment existant.
 - 1.2. Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
 - 1.3. Les extensions mesurées des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes sont autorisées, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les surfaces définies à l'article Ua 8.
 - 1.4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
 - 1.5. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
2. Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :
 - Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
 - Respectent outre le règlement de la zone Ua, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

Article Ua 4. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle

1. Les linéaires commerciaux figurant dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions du chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

2. Les opérations d'habitat collectif supérieures à 15 logements doivent comprendre des aménagements collectifs (aire de jeux, espace vert ombragé, cheminements doux, équipement sportif extérieur) sur une surface au moins équivalente à 10% de la surface de l'assiette foncière du projet.

2. Mixité sociale

Les opérations d'habitat collectif supérieures à 15 logements doivent accueillir à minima 40% de logements aidés (LLS, LLTS, PLS, PLI, BRS...).

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

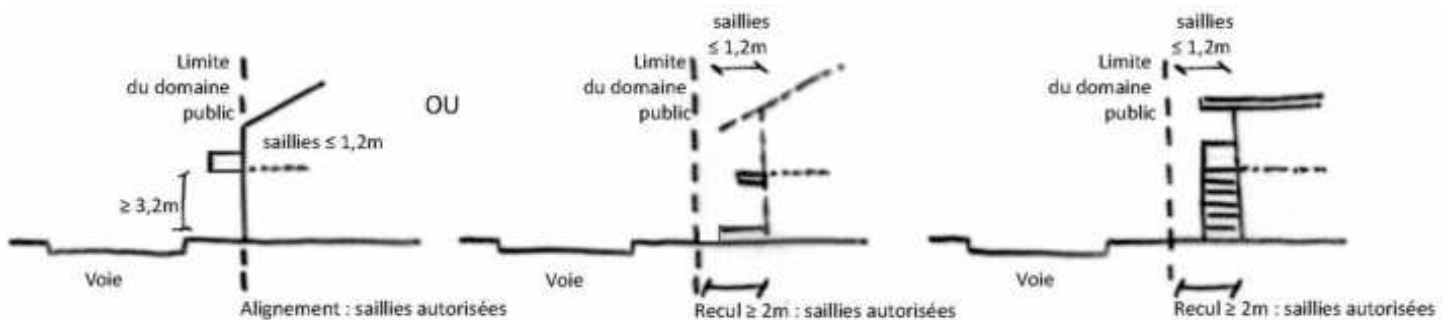
Article Ua 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règles générales :

1. Aucun empiètement sur les voies et emprises publiques n'est autorisé. En cas d'éléments en saillie ou de parties d'un bâtiment existant empiétant sur les voies et emprises publiques, toute extension ou surélévation suppose la démolition préalable des éléments et parties en empiètement.
2. Les constructions nouvelles s'implantent pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène.
3. Dans les autres cas, la façade sur rue (construction principale ou annexe) s'implante :
 - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
 - Soit avec un recul minimal de 2 mètres.
4. Dans le cas d'une construction nouvelle ayant observé un recul minimal imposé par rapport à la limite des voies et emprises publiques, seuls sont autorisés dans la marge de recul en saillies avec un débord maximal de 1,2 m, les petits emmarchements, les barazas, les varangues, les paliers, les escaliers extérieurs permettant d'accéder à l'étage, les avancées commerciales (type auvent, étale...), et tous dispositifs de protection solaire (débords de toitures, brise soleil...),
5. Pour les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les saillies sur le domaine public sont autorisées :
 - Au droit de la façade au-dessus de 3,2 m.

- Sur un débord maximal de 1,2 m afin de permettre l'installation de protection solaire pour le RDC, de débords de toitures, de balcons...
- Elles ne devront avoir aucun impact au sol de l'espace public (descentes de charges interdites tels que poteaux, seul le porte à faux est autorisé).

Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques : alignement ou recul minimal de 2m



6. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 6.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 6.2. Pour les rénovations, réhabilitations et les extensions des constructions existantes légales qui ne respectent pas la règle 1.
- 6.3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

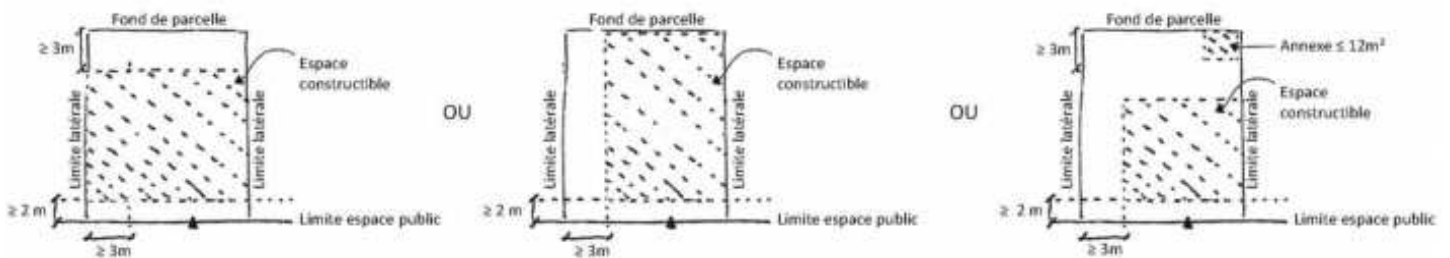
2. Dispositions particulières : La rue des jardins

- 2.1. Le long de la rue des jardins, les constructions nouvelles s'implantent pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène.
- 2.2. Dans les autres cas, la façade sur rue (construction principale ou annexe) s'implante avec un recul minimal de 7 mètres.

Article Ua 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - 2.1. Pour les extensions des constructions existantes légales si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - 2.2. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m².

Implantation par rapport aux limites séparatives



Article Ua 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

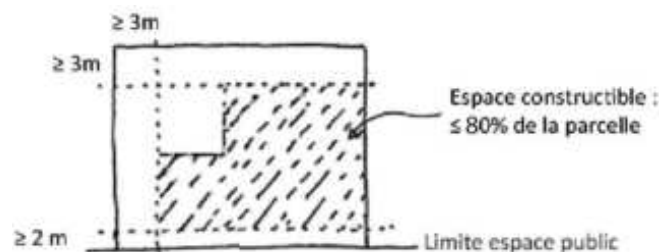
Non réglementé.

Article Ua 8. Emprise au sol

1. L'emprise au sol de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 80% de la superficie de la parcelle. Toutes les unités de la construction semi-ouvertes telles que les barazas ou varangues sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol de la construction.
2. L'emprise au sol des zones perméables et végétalisées ne doit pas être inférieure à 20% de la superficie de la parcelle.

Emprise au sol des constructions

Cet exemple ne représente pas l'unique application de la règle. De plus, il peut se décliner avec la construction implantée à l'alignement du domaine public.



3. Les extensions des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi.

Article Ua 9. Règles de hauteur

1. Règles générales :

- 1.1 Toute nouvelle construction ou surélévation doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC). Les ouvrages techniques de type antenne, silo, citerne, grue, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc. sont également concernés. Les hauteurs indiquées ci-dessous ne présagent pas d'un refus de la DGAC en fonction des enjeux de sécurité liés à la présence de la piste.

- 1.2 La hauteur des constructions principales ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut, correspondant à une construction en R+4 (surélévation incluse).
- 1.3 Pour les opérations d'habitat collectif comprenant des logements aidés (LLS, LLTS, PLS, PLI, BRS...), la hauteur des constructions principales ne peut excéder 21 mètres au point le plus haut, correspondant à une construction en R+6.
- 1.4 La hauteur d'un bâtiment annexe ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- 1.5 Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière présentée dans le lexique des dispositions générales.

2. Dispositions particulières

2.1 Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Afin que la hauteur des constructions principales soit composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.
- Afin que la hauteur des constructions principales ne dépasse pas de plus d'un étage (3 mètres) la ou les constructions principales avoisinantes.

Article Ua10. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Quatre secteurs revêtent des enjeux patrimoniaux et paysagers spécifiques.

1. Le rocher de Dzaoudzi :

La totalité du rocher de Dzaoudzi est couverte par les périmètres des monuments historiques de la résidence des gouverneurs, de la caserne et de l'ancienne gendarmerie. De nombreux autres bâtiments ont un caractère patrimonial indéniable (ancien hôpital, chapelle Saint-Michel, cases, ...).

1.1 Tous travaux sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

1.2 Tous travaux qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère du rocher de Dzaoudzi sont interdits.

2. Les anciens villages de Pamandzi et de Labattoir :

Les anciens villages de Pamandzi et de Labattoir constituent des ensembles urbains patrimoniaux d'intérêt par leurs morphologies, leurs architectures et leurs réseaux de ruelles.

2.1 Tous travaux qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère des anciens villages de Pamandzi et de Labattoir sont interdits.

2.2 Pour tous travaux, l'avis du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) est vivement recommandé.

3. La rue des jardins :

La rue des jardins constitue un ensemble patrimonial et paysager d'intérêt par son architecture et son caractère végétal.

- 3.1 Tous travaux qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère de la rue des jardins sont interdits.
- 3.2 Pour tous travaux, l'avis du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) est vivement recommandé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone urbaine, dite zone « Ui » : est classée en zone Ui la zone industrielle des Badamiers destinée à recevoir des activités industrielles.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Ui 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✘
	Exploitation forestière			✘
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✓	
	Hébergement			✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✘
	Restauration	✓ sous conditions	✓	
	Commerce de gros			✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✘
	Hôtels			✘
	Autres hébergements touristiques			✘
	Cinéma			✘
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✘
	Salles d'art et de spectacles			✘
	Équipements sportifs			✘
	Autres équipements recevant du public			✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓	✓	
	Entrepôt	✓	✓	
	Bureau	✓ sous conditions	✓	
	Centre de congrès et d'exposition			✘

Article Ui 2. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles et de déchets de toute nature.
2. Le stationnement isolé de caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisirs de plus de 3 mois.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Article Ui 3. Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les destinations et sous-destinations ci-dessus, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités présentes dans la zone industrielle.

Sont admis :

1. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 90 m².
2. Les constructions à usage de restauration et de bureau accessoires aux sous-destinations autorisées, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment d'activités, sans restriction de surface.

Article Ui 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ui 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privée et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

- 2.2. L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (local d'accueil, poste transformateur, etc.) n'est pas réglementée.
- 2.3. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Ui 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

Article Ui 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

Article Ui 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ui 8. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et aménagement non perméables ne doit pas excéder 70% de la superficie de la zone Ui.

Article Ui 9. Règles de hauteur

1. Règles générales

- 1.1. Toute nouvelle construction ou surélévation doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC). Les ouvrages techniques de type antenne, silo, citerne, grue, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc. sont également concernés. Les hauteurs indiquées ci-dessous ne présentent pas d'un refus de la DGAC en fonction des enjeux de sécurité liés à la présence de la piste.

1.2. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Dans le cas d'unité foncière présentant des constructions de hauteurs supérieures à la date d'approbation du PLUi, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions existantes.

2. Dispositions particulières

2.1. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex : antennes, cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMI

La zone urbaine, dite « zone Umi » : est classée en zone Umi la zone militaire des Badamiers destinée à recevoir des activités militaires.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Umi 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✘
	Exploitation forestière			✘
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✓	
	Hébergement	✓ sous conditions	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✘
	Restauration	✓ sous conditions	✓	
	Commerce de gros			✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✘
	Hôtels			✘
	Autres hébergements touristiques			✘
	Cinéma			✘
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✘
	Salles d'art et de spectacles			✘
	Équipements sportifs			✘
	Autres équipements recevant du public			✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✘
	Entrepôt	✓	✓	
	Bureau	✓ sous conditions	✓	
	Centre de congrès et d'exposition			✘

Article Umi 2. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles et de déchets de toute nature.
2. Le stationnement isolé de caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisirs de plus de 3 mois.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Article Umi 3. Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les destinations et sous-destinations ci-dessus, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités présentes dans la zone militaire.

Sont admis :

- 1.1. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 90 m².
- 1.2. Les hébergements du personnel militaire, sans restriction de surface.
- 1.3. Les constructions à usage de restauration et de bureau accessoires aux sous-destinations autorisées, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment d'activités, sans restriction de surface.

Article Umi 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Umi 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privée et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (local d'accueil, poste transformateur, etc.) n'est pas réglementée.
- 2.3. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Um 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

Article Umi 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

Article Umi 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article Umi 8. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et aménagement non perméables ne doit pas excéder 70% de la superficie de la zone Umi.

Article Umi 9. Règles de hauteur

1. Règles générales

- 1.1. Toute nouvelle construction ou surélévation doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC). Les ouvrages techniques de type antenne, silo, citerne, grue, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc. sont également concernés. Les hauteurs indiquées ci-dessous ne présagent pas d'un refus de la DGAC en fonction des enjeux de sécurité liés à la présence de la piste.

1.2. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Dans le cas d'unité foncière présentant des constructions de hauteurs supérieures à la date d'approbation du PLUi, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions existantes.

2. Dispositions particulières

2.1 Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex : antennes, cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone urbaine, dite « zone Up » : sont classées en zone Up les zones portuaires du rocher de Dzaoudzi, de l'îlot Fougoujou et de Four à Chaux destinées à recevoir des activités liées à la mer.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Up 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✓	
	Hébergement			✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓	
	Restauration	✓ sous conditions	✓	
	Commerce de gros	✓	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques			✗
	Cinéma			✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Équipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓	✓	
	Entrepôt	✓	✓	
	Bureau	✓ sous conditions	✓	
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Article Up 2. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles et de déchets de toute nature.
2. Le stationnement isolé de caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisirs de plus de 3 mois.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Article Up 3. Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les destinations et sous-destinations ci-dessus, sous réserve que leur localisation à proximité de la mer soit justifiée par leur usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.

Sont admis :

- 1.1. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 90 m².
- 1.2. Les constructions à usage de restauration et de bureau accessoires aux sous-destinations autorisées, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment d'activités, sans restriction de surface.

Article Up 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Up 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privée et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2. L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (local d'accueil, poste transformateur, etc.) n'est pas réglementée.

2.3. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Up 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.4. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

Article Up 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

Article Up 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article Up 8. Emprise au sol

Non réglementé.

Article Up 9. Règles de hauteur

1. Règles générales

1.1. Toute nouvelle construction ou surélévation doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC). Les ouvrages techniques de type antenne, silo, citerne, grue, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc. sont également concernés. Les hauteurs indiquées ci-dessous ne présentent pas d'un refus de la DGAC en fonction des enjeux de sécurité liés à la présence de la piste.

1.2. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Dans le cas d'unité foncière présentant des constructions de hauteurs supérieures à la date d'approbation du PLUi, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions existantes.

2. Dispositions particulières

2.1 Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex : antennes, cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone urbaine, dite « zone Uy » : est classée en zone Uy la zone aéroportuaire destinée à recevoir des activités liées à l'aéroport.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Uy 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✖
	Exploitation forestière			✖
Habitation	Logement	✓ sous conditions	✓	
	Hébergement			✖
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓	
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros	✓	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques			✖
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			✖
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles			✖
	Équipements sportifs			✖
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public			✖
	Industrie	✓	✓	
	Entrepôt	✓	✓	
	Bureau	✓	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	

Article Uy 2. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles et de déchets de toute nature.
2. Le stationnement isolé de caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisirs de plus de 3 mois.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Article Uy 3. Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les destinations et sous-destinations ci-dessus, sous réserve que leur localisation à proximité de l'aéroport soit justifiée par leur usage ou par une nécessité économique.

Sont admis :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux activités des services aéroportuaires ;
- 1.2. Les constructions, installations et dépôts liés au fonctionnement des services aéroportuaires, aéronautiques et militaires ;
- 1.3. Les constructions et activités dédiées à des fonctions directement liées aux activités aéroportuaires et militaires.

Article Uy 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Uy 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privée et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

2.2.L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (local d'accueil, poste transformateur, etc.) n'est pas réglementée.

2.3.Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article Uy 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.4.Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

Article Uy 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

Article Uy 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uy 8. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et aménagement non perméables ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Article Uy 9. Règles de hauteur

1. Règles générales

1.1.Toute nouvelle construction ou surélévation doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC). Les ouvrages techniques de type antenne, silo, citerne, grue, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc. sont également concernés. Les hauteurs indiquées ci-dessous ne présagent pas d'un refus de la DGAC en fonction des enjeux de sécurité liés à la présence de la piste.

1.2. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Dans le cas d'unité foncière présentant des constructions de hauteurs supérieures à la date d'approbation du PLUi, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions existantes.

2. Dispositions particulières

2.1 Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations de l'aviation civile concourant à la sécurité de la navigation aérienne.
- Pour les ouvrages techniques (ex : antennes, cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUA » : sont classés en zone 1AUA les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ou être restructurer, et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont principalement destinées à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1AUA 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✘
	Exploitation forestière			✘
Habitation	Logement	✓	✓	
	Hébergement	✓	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓	
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros		✓ sous conditions	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	
	Cinéma	✓	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	
	Équipements sportifs	✓	✓	
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		✓ sous conditions	
	Entrepôt		✓ sous conditions	
	Bureau	✓	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	

Article 1AUa 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

1. Tout type de construction, d'installation au sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. Les dépôts de ferrailles et de déchets de toute nature.
3. Le stationnement isolé de caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisirs de plus de 3 mois.
4. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Article 1AUa 3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Les secteurs 1AUa sont tous concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). L'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :
 - Respectent les OAP et les densités correspondantes (dans un rapport de compatibilité).
 - Soient desservies par des équipements ayant une capacité suffisante.
 - Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
2. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :
 - 2.1. Les extensions par surélévation, sous réserve de la réalisation d'une étude de structure du bâtiment existant.
 - 2.2. Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
 - 2.3. Les extensions mesurées des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes sont autorisées, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les surfaces définies à l'article Ua 8.
 - 2.4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.
 - 2.5. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Article 1AUa 4. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle

Les opérations d'habitat collectif supérieures à 15 logements doivent comprendre des aménagements collectifs (aire de jeux, espace vert ombragé, cheminements doux, équipement sportif extérieur) sur une surface au moins équivalente à 10% de la surface de l'assiette foncière du projet.

2. Mixité sociale

Les opérations d'habitat collectif supérieures à 15 logements doivent accueillir à minima 40% de logements aidés (LLS, LLTS, PLS, PLI, BRS...).

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

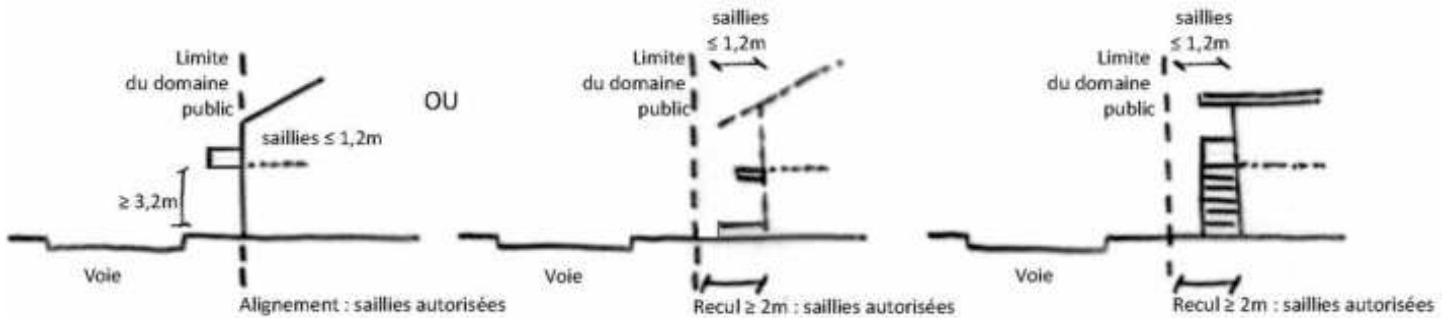
Article 1AUa 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règles générales :

1. Aucun empiètement sur les voies et emprises publiques n'est autorisé. En cas d'éléments en saillie ou de parties d'un bâtiment existant empiétant sur les voies et emprises publiques, toute extension ou surélévation suppose la démolition préalable des éléments et parties en empiètement.
2. Les constructions nouvelles s'implantent pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène.
3. Dans les autres cas, la façade sur rue (construction principale ou annexe) s'implante :
 - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
 - Soit avec un recul minimal de 2 mètres.
4. Dans le cas d'une construction nouvelle ayant observé un recul minimal imposé par rapport à la limite des voies et emprises publiques, seuls sont autorisés dans la marge de recul en saillies avec un débord maximal de 1,2 m, les petits emmarchements, les barazas, les varangues, les paliers, les escaliers extérieurs permettant d'accéder à l'étage, les avancées commerciales (type auvent, étale...), et tous dispositifs de protection solaire (débords de toitures, brise soleil...),
5. Pour les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, les saillies sur le domaine public sont autorisées :
 - Au droit de la façade au-dessus de 3,2 m.
 - Sur un débord maximal de 1,2 m afin de permettre l'installation de protection solaire pour le RDC, de débords de toitures, de balcons...

- Elles ne devront avoir aucun impact au sol de l'espace public (descentes de charges interdites tels que poteaux, seul le porte à faux est autorisé).

Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques : alignement ou recul minimal de 2m



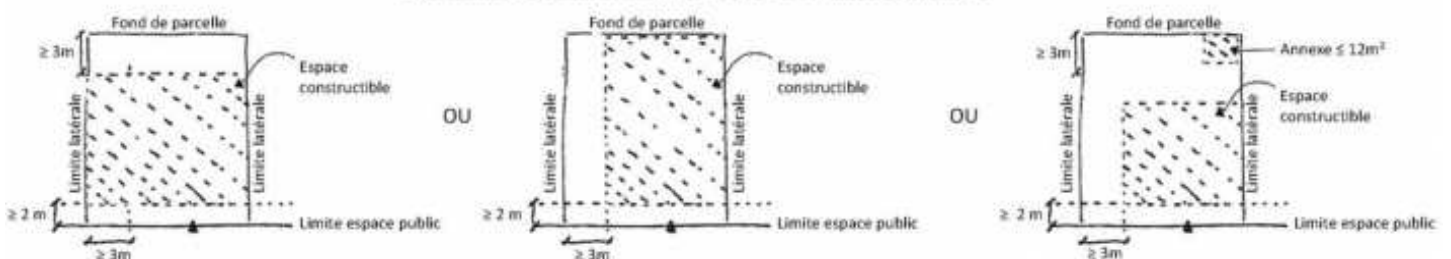
- Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour les rénovations, réhabilitations et les extensions des constructions existantes légales qui ne respectent pas la règle 1.
 - Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

Article 1AUa 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes légales si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m².

Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Article 1AUa 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

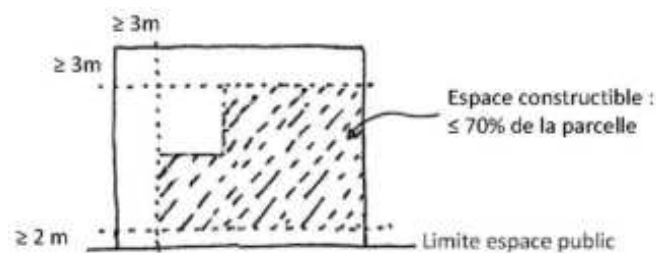
Non réglementé.

Article 1AUa 8. Emprise au sol

1. L'emprise au sol de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle. Toutes les unités de la construction semi-ouvertes telles que les barazas ou varangues sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol de la construction.
2. L'emprise au sol des zones perméables et végétalisées ne doit pas être inférieure à 30% de la superficie de la parcelle.

Emprise au sol des constructions

Cet exemple ne représente pas l'unique application de la règle. De plus, il peut se décliner avec la construction implantée à l'alignement du domaine public.



3. Les extensions des constructions à usage de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher dudit bâtiment à la date d'approbation du PLUi.

Article 1AUa 9. Règles de hauteur

1. Règles générales :

- 1.1 Toute nouvelle construction ou surélévation doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC). Les ouvrages techniques de type antenne, silo, citerne, grue, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc. sont également concernés. Les hauteurs indiquées ci-dessous ne présagent pas d'un refus de la DGAC en fonction des enjeux de sécurité liés à la présence de la piste.
- 1.2 La hauteur des constructions principales ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut, correspondant à une construction en R+4 (surélévation incluse).
- 1.3 Pour les opérations d'habitat collectif comprenant des logements aidés (LLS, LLTS, PLS, PLI, BRS...), la hauteur des constructions principales ne peut excéder 21 mètres au point le plus haut, correspondant à une construction en R+6.
- 1.4 La hauteur d'un bâtiment annexe ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

1.5 Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière présentée dans le lexique des dispositions générales.

2. Dispositions particulières

2.1 Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Afin que la hauteur des constructions principales soit composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place.
- Afin que la hauteur des constructions principales ne dépasse pas de plus d'un étage (3 mètres) la ou les constructions principales avoisinantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUB » : sont classés en zone 1AUB les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont principalement destinées à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité. Pour les projets d'habitat, seules les opérations d'ensemble comprenant à minima 10 logements y sont autorisées.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1AUB 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées à l'article 1AUa 1.

Article 1AUB 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble (10 logements minimum pour les projets d'habitat), permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone 1AUa, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).

1.1. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

1.2. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

Articles 1AUB 4. à 1AUB 9.

Les règles applicables sont celles de la zone 1AUa ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à la zone 1AUB.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AUe » : sont classés en zone 1AUe les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'extension de la zone d'activités des Badamiers et où le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont principalement destinées à recevoir des constructions à usage d'activités et des équipements publics.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1AUe 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			*
	Exploitation forestière			*
Habitation	Logement	✓ sous conditions		
	Hébergement	✓ sous conditions		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ sous conditions		
	Restauration	✓	✓	
	Commerce de gros	✓	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	
	Hôtels	✓	✓	
	Autres hébergements touristiques			*
	Cinéma			*
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	
	Salles d'art et de spectacles			*
	Équipements sportifs			*
	Autres équipements recevant du public			*
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓	✓	
	Entrepôt	✓	✓	
	Bureau	✓	✓	
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	

Article 1AUe 2. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles et de déchets de toute nature.
2. Le stationnement isolé de caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisirs de plus de 3 mois.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Article 1AUe 3. Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne peut se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dans un rapport de compatibilité).
 - 1.1. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :
 - Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur doit prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
 - Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
 - Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.
 - 1.2. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.
2. Sont admis.es, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et aux paysages :
 - 2.1. Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
 - 2.2. Les loges des personnes (y compris les annexes) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage, ou dont la présence est justifiée par leur emploi au sein de la zone d'activités, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment d'activités et d'une surface de plancher inférieure à 90 m².
 - 2.3. Les hébergements des personnes dont la présence est justifiée par leur emploi ou par la présence d'un équipement public au sein de la zone d'activités, de type foyers de travailleurs et internats.

- 2.4. Le changement de destination des constructions légales à la date d'approbation du PLUi, dans le but de recevoir uniquement des destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1AUE 1.1.
- 2.5. Les installations, équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels la section 2 ne s'applique pas.

Article 1AUE 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUE 5. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. L'alignement des constructions est uniquement autorisé sur la place de l'Ecoparc.
- 1.2. Pour les tous les autres cas, les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 1.3. Pour les tous les autres cas, les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux espaces naturels (ravines, talwegs, ZPG).
- 1.4. Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers.
- 1.5. Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au-dessus de 3 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, uniquement sur la place de l'Ecoparc.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les extensions, rénovations, réhabilitations et surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article 1AUE 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent pour l'ensemble des voies.

Article 1AUE 6. Implantation par rapport aux voies privées et limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans être inférieure à 4 mètres afin de permettre la plantation et le développement d'arbres de haute tige.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes légales à la date d'approbation du PLUi si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.

Article 1AUE 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans être inférieure à 4 mètres afin de permettre la plantation et le développement d'arbres de haute tige.

Article 1AUE 8. Emprise au sol

1. L'emprise au sol de toute nouvelle construction doit respecter un pourcentage de perméabilité des sols minimal de 35% pour chacun des îlots, à l'exception :
 - des îlots qui bordent directement la place de l'EcoParc où l'emprise au sol de toute nouvelle construction doit respecter un pourcentage de perméabilité des sols minimal de 20% pour chacun des îlots.
 - des îlots dont la surface est inférieure à 1 000m² où l'emprise au sol de toute nouvelle construction doit respecter un pourcentage de perméabilité des sols minimal de 10% pour chacun des îlots.
 - des îlots dont la surface est comprise entre 1 000m² et 1 500 m² où l'emprise au sol de toute nouvelle construction doit respecter un pourcentage de perméabilité des sols minimal de 15% pour chacun des îlots.

Cette perméabilité doit être traitée en pleine terre et plantée (Cf article 1AUE 12). Les espaces aménagés (en dehors de ces 35% (ou 10 ou 15 ou 20%)) doivent être eux aussi traités en revêtements perméables sur un minimum de 50% de leur superficie.

2. Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont admises uniquement lorsqu'elles font moins de 300 m² de surface de plancher (par construction ou transformation d'un bâtiment existant).
 - Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

3. Les mouvements de terre et terrassements doivent être limités au maximum. Dans le cas du recours à des murs de soutènement, ces derniers ne pourront pas excéder 2 mètres de haut, ni être répétés sur des distances inférieures à 3 mètres.

Article 1AUe 9. Règles de hauteur

1. Règles générales

1.1. Toute nouvelle construction ou surélévation doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC). Les ouvrages techniques de type antenne, silo, citerne, grue, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc. sont également concernés. Les hauteurs indiquées ci-dessous ne présagent pas d'un refus de la DGAC en fonction des enjeux de sécurité liés à la présence de la piste.

1.2. La hauteur des constructions est fonction de la nature et du type d'activité de la construction concernée :

- Elle ne peut excéder 15 mètres (R+3+C) au point le plus haut pour les bureaux et locaux de services.
- Elle ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut pour les entrepôts.
- Elle ne peut excéder 11 mètres (R+2+C) au point le plus haut pour les ateliers.

2. Dispositions particulières

2.1 Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Si le programme lié à la construction concernée le justifie dans une limite de 30%.
- Dans le cas d'unité foncière présentant des constructions de hauteurs supérieures à la date d'approbation du PLUi, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions existantes.
- Pour les ouvrages techniques (ex : antennes, cheminées, silos, citernes, grues).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
- Lorsque les constructions sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et aux ouvrages dont les impératifs technologiques imposent une hauteur supérieure, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Article 1AUe 10. Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Les clôtures

En sus des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

1.1. Les clôtures doivent être accompagnées d'une épaisseur plantée.

1.2. Les murs sont autorisés sur un total de 5% du linéaire total de la parcelle sans dépasser 2 mètres de hauteur afin de gérer le traitement des seuils et l'implantation d'ouvrages techniques et de gestion urbaine.

1.3. Les grilles sont réalisées en bois et/ou ferronnerie.

1.4. Les portails sont réalisés avec un recul minimal de 5 mètres. Le traitement des portails et portillons doit être différencié.

Article 1AUE 11. Performance énergétique et environnementale

En sus des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

1.1 Le recours aux chauffe-eau solaires (CES) pour le chauffage est systématisé et bien intégré aux toitures.

1.2 10% des stationnements internes aux îlots doivent inclure des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

1.3 Les dispositifs d'éclairage sont autorisés dans les parties privées extérieurs des îlots pour assurer la lisibilité, la sécurité et la fluidité des déplacements. Néanmoins, ces dispositifs doivent obligatoirement être désactivés lors de périodes d'inactivités nocturnes. L'éclairage public comme privé doit en outre être alimenté en majorité par une source d'énergie renouvelable et privilégier des dispositifs économes en énergie.

Article 1AUE 12. Imperméabilisation et végétalisation

1. Les espaces libres et plantations

En sus des dispositions applicables à l'ensemble des zones :

1.1. Les places de stationnements doivent obligatoirement bénéficier d'un traitement perméable.

1.2. Les espaces devant être réalisés en pleine terre (Cf article 1AUE 8) doivent inclure des systèmes de plantations respectant les 3 strates – arborée, arbustive, herbacée. Les plantations doivent être adossées aux aménagements et supports d'usages extérieurs afin de bénéficier de leurs aménités environnementales.

1.3. Les unités foncières devront satisfaire un coefficient de biodiversité par surface (CBS) en fonction de leur superficie selon le rapport suivant (Cf définition du CBS dans le lexique en annexe du présent règlement) :

- Unité foncière $x < 500 \text{ m}^2$ / CBS = 0,5
- Unité foncière $500 \text{ m}^2 < x < 1000 \text{ m}^2$ / CBS = 0,6
- Unité foncière $1000 \text{ m}^2 < x < 2000 \text{ m}^2$ / CBS = 0,7
- Unité foncière $x > 2000 \text{ m}^2$ / CBS = 0,8

Exemple : Une unité foncière de 747m² doit satisfaire un CBS minimal de 0,6 soit 448,2 m². Il peut être atteint de la manière suivante :

Type de revêtement	Superficie	Coefficient appliqué	CBS
Surface semi-perméable	120	0.3	36
Surface semi-ouverte	120	0.5	60
Espace vert en pleine terre	157	1	157
Toiture classique	220	0.2	70
Toiture végétalisée	130	0.7	91
Mur végétalisé	80	0.5	40
			454 m²

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone à potentiel agricole, dite « zone A » : est classée en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article A 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

En outre, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole sont autorisées.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement	✓ sous conditions		
	Hébergement			✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✗
	Restauration			✗
	Commerce de gros			✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✗
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques	✓ sous conditions	✓	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✗
	Entrepôt			✗
	Bureau			✗
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Article A 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

1. Tous travaux qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont susceptibles de compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
2. Les dépôts de ferrailles et de déchets de toute nature.
3. Le stationnement isolé de caravanes, habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisirs de plus de 3 mois.
4. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Article A 3. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées, sous réserve :
 - 1.1. De ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
 - 1.2. De l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDNPS et de la CDPENAF.
2. Le changement de destination des constructions légales à la date d'approbation du PLUi, dans le but de recevoir des activités de diversification liées à l'accueil, à l'hébergement, à la transformation et à la vente directe qui sont dans le prolongement de l'acte de production, sous réserve :
 - 2.1. De ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
 - 2.2. De l'avis conforme de la CDPENAF.
3. Les logements de fonction des personnes dont la présence permanente sur le site de production est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, au vu de sa nature et de son importance.
 - 3.1. Un seul logement de fonction peut être autorisé par site de production répondant à ces critères.
 - 3.2. La création d'un logement doit être réalisée prioritairement par changement de destination ou par rénovation, réhabilitation, restauration de bâtiments existants. En l'absence d'alternative avérée (absence de bâtiment, de maîtrise foncière ou état de dégradation manifeste engendrant un surcoût de la rénovation par rapport à la construction neuve), la construction d'un logement neuf est possible dans les conditions définies aux articles de la section 2.
4. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :
 - 4.1. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants légaux et les éléments de petit patrimoine.
 - 4.2. Les abris pour animaux au titre de l'article L. 214-1 du Code rural, en matériaux naturels.
5. Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants légaux à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve :

- 5.1. Que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement ;
 - 5.2. De respecter les conditions définies à l'article A8.
6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pour lesquels la section A2 ne s'applique pas, sont autorisées sous réserve d'être réalisées en continuité des zones urbanisées.

Article A 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

- 1.1. Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres.

2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- 2.1. Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- 2.2. Pour les rénovations, réhabilitations et les extensions des constructions existantes légales qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article A 5, si elles ne réduisent pas les distances par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence ».

Article A 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Lorsqu'il s'agit d'une limite séparative avec un espace agricole productif, les constructions, extensions et annexes doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.
2. Pour les autres cas, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - 2.1. Pour les rénovations, réhabilitations et les extensions des constructions existantes légales qui ne respectent pas les dispositions du 1. de l'article A 6, si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - 2.2. Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m².

Article A 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. Toute construction d'un nouveau logement de fonction, construction ou installation liée à la création de locaux de transformation, ou de vente directe de produits agricoles, doit être attenante aux bâtiments de l'exploitation ou être localisée en densification du groupe de bâtiments existants sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité justifiée, elles pourront être localisées à proximité, dans la limite d'une distance maximale de 50 mètres.
 - 1.1. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation, la construction d'un logement de fonction ne peut être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris celles réalisées par changement de destination) doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale au point les plus proches des constructions.
 - 2.1. Cette distance ne s'applique pas dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

Article A 8. Emprise au sol

1. L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 100m².

A titre d'exemple, pour une construction d'habitation existante de 80 m² d'emprise au sol, une extension de 20m² d'emprise au sol peut être réalisée.
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation (hors abris pour animaux) doivent respecter une emprise au sol maximale de 50 m².
3. Les logements de fonction agricole créés par construction neuve doivent respecter une emprise au sol maximale de 100 m².

Article A 9. Règles de hauteur

1. Règle générale :

Toute nouvelle construction ou surélévation doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC). Les ouvrages techniques de type antenne, silo, citerne, grue, dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc. sont également concernés. Les hauteurs indiquées ci-dessous ne présagent pas d'un refus de la DGAC en fonction des enjeux de sécurité liés à la présence de la piste.

2. Les constructions à usage d'habitation

- 2.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au point le plus haut, correspondant à une construction en R+1 (surélévation incluse).
- 2.2. Si l'habitation existante mesure plus de 7 mètres de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal.

3. Les annexes

3.1. La hauteur d'un bâtiment annexe ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction. Des hauteurs pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

4. Les constructions à usage agricole

4.1. La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 7 mètres au point le plus haut de la construction.

4.2. Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques (ex : silos, citernes).
- Pour les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NER

La zone naturelle remarquable, dite « zone Ner » : est classée en zone Ner la partie Est de l'île, les ilots marins et la majeure partie de la bande des 50 pas géométriques. Ces secteurs sont à protéger en tant qu'espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS
Article Ner 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Exploitation forestière	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
Habitation	Logement			✗
	Hébergement			✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✗
	Restauration			✗
	Commerce de gros			✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✗
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public			✗
	Industrie			✗
	Entrepôt			✗
	Bureau			✗
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Article Ner 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont uniquement admis les aménagements légers suivants, issus de l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
2. Les places de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50m².
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m².
5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les aménagements légers sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique et à l'avis de la CDNPS dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public.

En outre, conformément à l'article L. 121-5-1 du Code de l'urbanisme, dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions de la loi littoral, après accord du représentant de l'Etat dans la région. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDNPS.

Article Ner 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ner 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres.

Article Ner 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article Ner 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ner 8. Emprise au sol

1. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières n'excèdent pas 50m², à la fois de surface de plancher et d'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1.
2. Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques n'excèdent pas 5m² d'emprise au sol.

Article Ner 9. Règles de hauteur

1. Règles générales :

- 1.1 Toute nouvelle construction ou surélévation doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC). Les ouvrages techniques de type antenne, silo, citerne, grue, dispositifs de production

d'énergies renouvelables, etc. sont également concernés. Les hauteurs indiquées ci-dessous ne présagent pas d'un refus de la DGAC en fonction des enjeux de sécurité liés à la présence de la piste.

1.2 La hauteur des constructions ou installations n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

1.3 Pour les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, la hauteur ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NMER

La zone naturelle remarquable, dite « zone Nmer » : est classée en zone Nmer la vasière des Badamiers. Ce secteur est à protéger en tant qu'espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Nmer 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✗
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement			✗
	Hébergement			✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✗
	Restauration			✗
	Commerce de gros			✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✗
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques			✗
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✗
	Entrepôt			✗
	Bureau			✗
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Article Nmer 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont uniquement admis les aménagements légers suivants, issus de l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
2. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1 et 2 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les aménagements légers sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique et à l'avis de la CDNPS dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public.

Article Nmer 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Nmer 9. Règles de hauteur

Tout nouvel aménagement doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Les zones naturelles, dites « zones NI » : sont classés en zone NI des secteurs soumis au risque de submersion marine destinés à accueillir des équipements et des aménagements légers de loisirs. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article NI 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✗
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement			✗
	Hébergement			✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✗
	Restauration			✗
	Commerce de gros			✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✗
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs	✓ sous conditions		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public			✗
	Industrie			✗
	Entrepôt			✗
	Bureau			✗
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Article NI 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont uniquement admis les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
2. Les places de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
3. La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants légaux à la date d'approbation du PLUi sans aucune extension de l'emprise au sol et sous réserve qu'ils ne changent pas de destination.
4. A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m².
5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti.
6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements sportifs, sous réserve d'être réalisées en continuité des zones urbanisées.
8. Les aménagements et équipements légers et démontables de loisirs et d'agrément (aires de jeux, parcours sportifs, etc.).

Article NI 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NI 5. Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres.

Article NI 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article NI 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article NI 8. Emprise au sol

Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques n'excèdent pas 5m² d'emprise au sol.

Article NI 9. Règles de hauteur

1. Tout nouvel aménagement ou construction doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC).
2. La hauteur des constructions ou installations n'est pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NM

La zone naturelle, dite « zone Nm » : est classée en zone Nm l'espace maritime de la Petite-Terre.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Nm 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Exploitation forestière			✗
Habitation	Logement			✗
	Hébergement			✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✗
	Restauration			✗
	Commerce de gros			✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✗
	Hôtels			✗
	Autres hébergements touristiques			✗
	Cinéma			✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✗
	Salles d'art et de spectacles			✗
	Equipements sportifs			✗
	Autres équipements recevant du public			✗
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✗
	Entrepôt			✗
	Bureau			✗
	Centre de congrès et d'exposition			✗

Article Nm 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont uniquement admis les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les aménagements autorisés par l'autorité de gestion du domaine public maritime dans le respect des textes réglementaires en vigueur.
- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
- Les concessions aquacoles et les installations strictement liées et nécessaires à l'aménagement et à l'entretien de ces concessions autorisées.
- Les mouillages isolés autorisés.

2. L'entretien et la mise en accessibilité des installations et équipements existants à la date d'approbation du PLUi.

Article Nm 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Nm 9. Règles de hauteur

Tout nouvel aménagement doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NMI

La zone naturelle, dite « zone Nmi » : est classée en zone Nmi l'espace maritime destiné aux activités militaires dangereuses. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) exceptionnellement délimité au sein de la zone naturelle.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Nmi 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✘
	Exploitation forestière			✘
Habitation	Logement			✘
	Hébergement			✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✘
	Restauration			✘
	Commerce de gros			✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✘
	Hôtels			✘
	Autres hébergements touristiques			✘
	Cinéma			✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✘
	Salles d'art et de spectacles			✘
	Equipements sportifs			✘
	Autres équipements recevant du public			✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✘
	Entrepôt			✘
	Bureau			✘
	Centre de congrès et d'exposition			✘

Article Nmi 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont uniquement admis les constructions, aménagements et installations liés aux activités militaires, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2. L'entretien et la mise en accessibilité des installations et équipements existants à la date d'approbation du PLUi.

Article Nmi 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Nmi 9. Règles de hauteur

Tout nouvel aménagement doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

Les zones naturelles, dites « zones Np » : sont classées en zone Np les zones maritimes destinées à recevoir des infrastructures liées à la mer. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Np 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✘
	Exploitation forestière			✘
Habitation	Logement			✘
	Hébergement			✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✘
	Restauration			✘
	Commerce de gros			✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✘
	Hôtels			✘
	Autres hébergements touristiques			✘
	Cinéma			✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✘
	Salles d'art et de spectacles			✘
	Equipements sportifs			✘
	Autres équipements recevant du public			✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✘
	Entrepôt			✘
	Bureau			✘
	Centre de congrès et d'exposition			✘

Article Np 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont uniquement admis les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les aménagements autorisés par l'autorité de gestion du domaine public maritime dans le respect des textes réglementaires en vigueur.
- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
- Les infrastructures, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-pleins.
- Les aménagements liés à la voie de chantier de la piste longue.
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement.

2. L'entretien et la mise en accessibilité des installations et équipements existants à la date d'approbation du PLUi.

Article Np 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Np 9. Règles de hauteur

Tout nouvel aménagement ou construction doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Les zones naturelles, dites « zones Nc » : sont classés en zone Nc les collines de Four à Chaux et de Mbouyoujou, en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (carrières).

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Nc 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✘
	Exploitation forestière			✘
Habitation	Logement			✘
	Hébergement			✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✘
	Restauration			✘
	Commerce de gros			✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✘
	Hôtels			✘
	Autres hébergements touristiques			✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			✘
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✘
	Salles d'art et de spectacles			✘
	Equipements sportifs			✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public			✘
	Industrie	✓	✓	
	Entrepôt			✘
	Bureau			✘
	Centre de congrès et d'exposition			✘

Article Nc 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après.
2. Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations voisins :
 - 2.1. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières sous condition d'une réhabilitation du site après exploitation.
 - 2.2. Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exploitation de carrières.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pour lesquels la section NC2 ne s'applique pas, sont autorisées sous réserve d'être réalisées en continuité des zones urbanisées.
4. La réhabilitation du site après exploitation ne doit pas grever une potentielle ouverture à l'urbanisation du site. Les usages futurs des sites devront être déterminés en amont de la cessation de l'exploitation, avec l'accord de l'autorité compétente et de la CCPT conformément aux articles R. 512-39 et suivants Code de l'environnement.

Article Nc 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Nc 5. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les bords des excavations des carrières à ciel ouvert sont tenus à distance horizontale d'au moins 10 mètres des limites du périmètre sur lequel porte l'autorisation.
2. Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article Nc 6. Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les bords des excavations des carrières à ciel ouvert sont tenus à distance horizontale d'au moins 10 mètres des limites du périmètre sur lequel porte l'autorisation.
2. Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article Nc 7. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nc 8. Emprise au sol

Non réglementé.

Article Nc 9. Règles de hauteur

Tout nouvel aménagement ou construction doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NY

La zone naturelle, dite « zone Ny » : est classée en zone Ny les zones maritimes destinées à recevoir les aménagements liés à la piste longue de l'aéroport. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) exceptionnellement délimité au sein de la zone naturelle.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article Ny 1. Destinations et sous-destinations (définies au titre II du présent règlement)

Destinations	Sous-destinations	Autorisation de nouvelles constructions et changements de destination	Autorisation des extensions et annexes de l'existant	Sous-destination interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✘
	Exploitation forestière			✘
Habitation	Logement			✘
	Hébergement			✘
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			✘
	Restauration			✘
	Commerce de gros			✘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✘
	Hôtels			✘
	Autres hébergements touristiques			✘
	Cinéma			✘
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✘
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ sous conditions	✓ sous conditions	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✘
	Salles d'art et de spectacles			✘
	Equipements sportifs			✘
	Autres équipements recevant du public			✘
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✘
	Entrepôt			✘
	Bureau			✘
	Centre de congrès et d'exposition			✘

Article Ny 2. et 3. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont uniquement admis les aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les aménagements liés à la piste longue de l'aéroport.
- Les aménagements autorisés par l'autorité de gestion du domaine public maritime dans le respect des textes réglementaires en vigueur.
- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
- Les mouillages isolés autorisés.

2. L'entretien et la mise en accessibilité des installations et équipements existants à la date d'approbation du PLUi.

Article Ny 4. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ny 9. Règles de hauteur

Tout nouvel aménagement ou construction doit faire l'objet d'un avis de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC).

ANNEXES AUX REGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

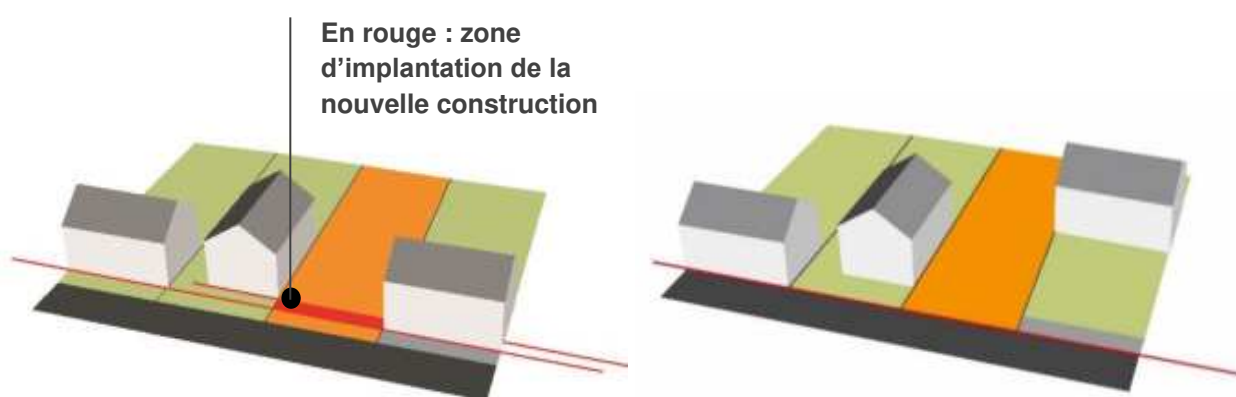
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m2)	Linéaire (m)
1	Lycée des métiers de la mer	Rectorat	15 171	
2	Station d'épuration	LEMA	14 258	
3	Déchetterie/Ressourcerie	SIDEVAM	10 774	
4	Extension EDM	EDM	16 175	
5	Cuisine scolaire centrale	Rectorat	10 695	
7	Ecole maritime	Département	5 889	
8	Médiathèque	CCPT	2 080	
9	Equipement d'intérêt général	CCPT	5 705	
10	Lycée des métiers de l'aéronautique	Rectorat	2 953	
11	Gymnase	CCPT	11 540	
12	Equipement d'intérêt général (bassins de rétention)	CCPT	12 389	
13	Pôle tertiaire	CCPT	2 260	
15	Voie de chantier littorale	DGAC	17 263	950
16	Création de voirie (10,50m de largeur)	CCPT	15 959	
18	Groupe scolaire	CCPT	4 139	
19	Services à la personne	CCPT	766	
20	Pôle culturel	CCPT	2 824	
21	Maison du projet	CCPT	1 059	
22	Equipement d'intérêt général	CCPT	2 235	
23	Equipement d'intérêt général	CCPT	600	
24	Pôle de santé / crèche	CCPT	992	
25	Groupe scolaire	CCPT	3 872	
26	Hôtel communautaire	CCPT	3 238	
27	Réserve d'eau	CCPT	11 100	
28	Création de voirie	CCPT		2 375
29	Barreau hydraulique	CCPT	8 307	400
30	Elargissement de voirie (12m de largeur)	Département		300
31	Equipement d'intérêt général	Commune	3 354	
32	Elargissement de voirie (12m de largeur)	Commune		945
33	Elargissement de voirie (12m de largeur)	Etat		165
34	Elargissement de voirie (12m de largeur)	Etat		25
35	Zone d'extraction de matériaux pour la piste longue	DGAC	313 841	
36	Elargissement de voirie (12m de largeur)	Etat		160
37	Elargissement de voirie (12m de largeur)	Etat		530
38	Elargissement de voirie (12m de largeur)	Département		130
39	Zone de dégagement aéronautique	DGAC	8 851	
40	Elargissement et création de voirie (12m de largeur)	Commune		880
41	Programme de logements sociaux	CCPT	12 662	

LEXIQUE

Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Alignement : il s'agit soit de la limite entre le domaine public et la propriété privée, soit d'un type d'implantation de constructions formant un front bâti régulier (ligne formée par des constructions alignées de façon homogène, générant un effet visuel d'ensemble).

Illustration du principe d'implantation par rapport à la voie publique en zone UA (article UA 5.)



L'alignement est considéré comme homogène lorsque le décalage entre les deux façades (zone rouge) est égal ou inférieur à 3 mètres.

En absence de front urbain homogène, la construction (construction principale ou annexe) s'implante soit à l'alignement (trait rouge), soit avec un retrait minimal de 2 mètres.

Annexe : une annexe est une construction secondaire non accolée à la construction principale et implantée sur la même parcelle ou unité foncière. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et sa destination est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Sont notamment considérées comme des annexes les réserves, remises, garages, abris de jardin, piscines, etc. Elles présentent des dimensions réduites et inférieures à la construction principale, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

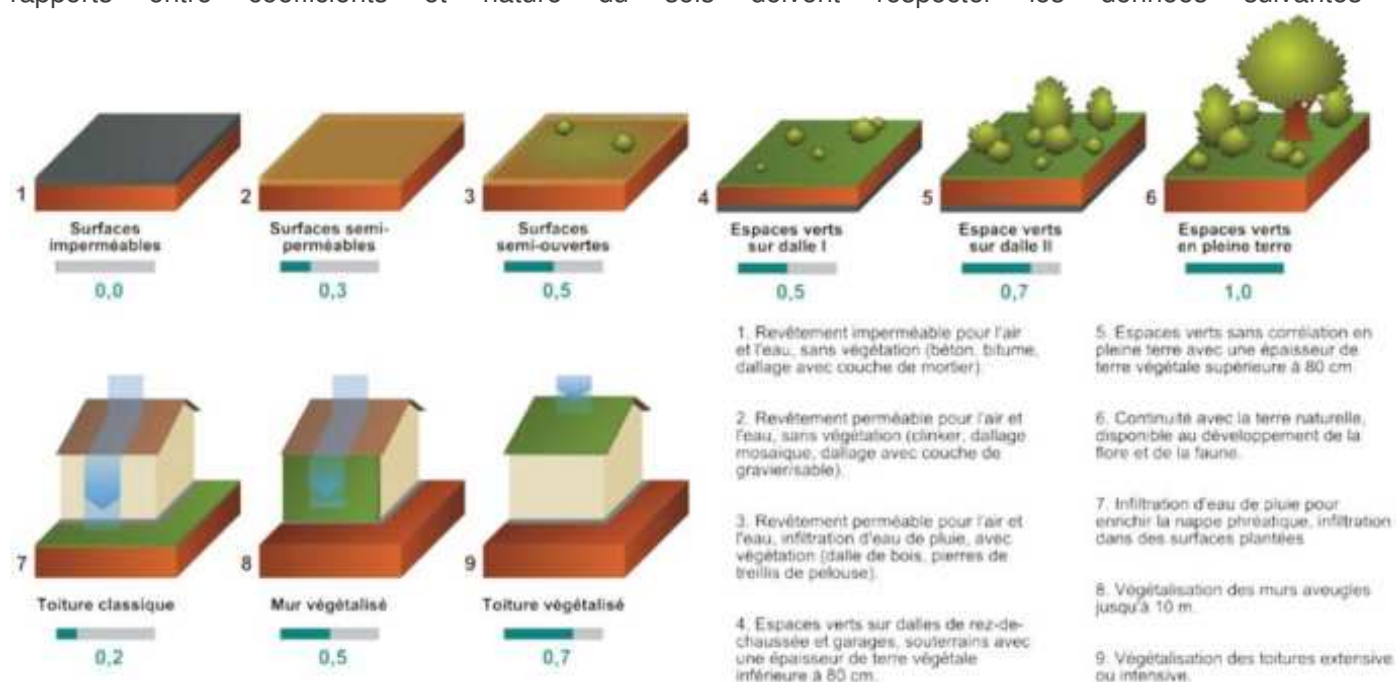
Baraza/Varangue : dans les îles de l'océan Indien, baraza, varangue, mot de charpentier, a servi à désigner la véranda typique de l'architecture créole, qui orne la façade avant des cases (« maisons » en créole) des maîtres.

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close. Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'urbanisme.

Clôture : obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée. Un portail ou un portillon sont considérés comme des clôtures. Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative doit respecter le règlement.

Coefficient de biodiversité par surface (CBS) : il vise à calculer la proportion entre les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle, et se calcule de la manière suivante : $CBS = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$. Selon la définition de la ville de Berlin, la surface éco-aménageable est calculée en fonction du type de surface, chacune étant multipliée par un coefficient compris entre 0 et 1. Les rapports entre coefficients et nature du sols doivent respecter les données suivantes :



Construction : une construction est un ouvrage pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Elle désigne notamment les constructions, facilement et rapidement démontables (art. R. 111-51 CU), en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) ou les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, sous-sols non compris dans un bâtiment...).

Construction existante : une construction est considérée comme existante si :

- Elle est reconnue comme légalement construite. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement req. N°266238).
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. L'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion au moins équivalente à 3 sur 4 et leur hauteur n'est pas inférieure à 2 mètres.

Construction présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural : construction existante (voir définition dans le présent lexique) répondant aux trois critères cumulatifs suivants :

- La construction doit présenter un réel intérêt patrimonial : construite en pierre, terre ou mixte des deux.

- La construction doit être constituée de murs porteurs dans une proportion au moins équivalente à 3 sur 4.

Contiguë : sont considérées comme contiguës les constructions, les unités foncières, etc. accolées l'une avec l'autre.

Densité nette : se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Contrairement à la densité brute qui prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, équipements sportifs,...), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

Destination : la destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'urbanisme.

Emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Espace libre : il correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les places de stationnement de surface, et par les rampes d'accès aux parkings.

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante, sur la même unité foncière, contiguë à celle-ci et présentant des dimensions inférieures. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). Elle doit constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec elle, qui doit être assuré soit par une porte de communication, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal). Une piscine découverte peut être regardée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci et forme avec elle un même ensemble architectural.

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble des parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale : la façade principale d'une construction est celle donnant sur une voie ou dans un espace public, ou celle en étant la plus proche (y compris les pignons). Dans le cas d'une parcelle d'angle ou donnant sur deux voies, la façade principale est celle choisie pour la règle d'alignement.

Habitations légères de loisirs : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

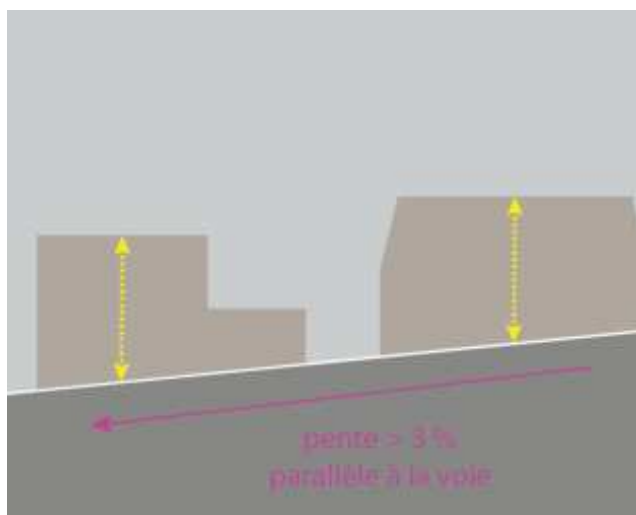
Les installations techniques de faible emprise (souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, garde-corps, éoliennes, autres éléments annexes à la construction...) sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur au point le plus haut correspond à la hauteur au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

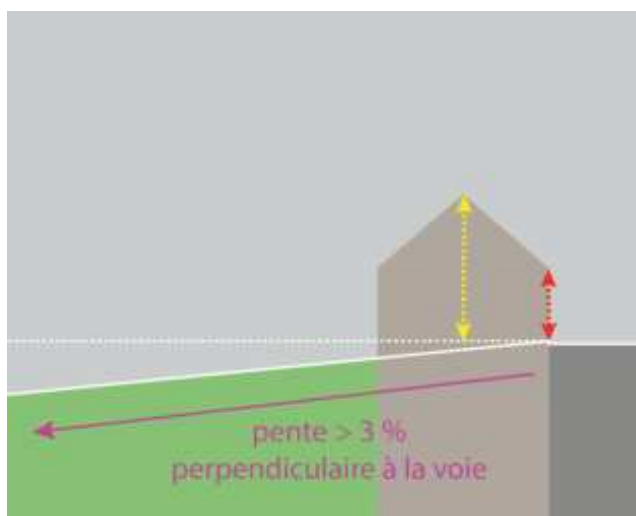
Dans le cas des terrains et voies en pente, le calcul des hauteurs se fait de la manière suivante :

- 1.1. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies dont la différence altimétrique est marquée, la hauteur de référence des constructions projetées se calcule par rapport à la « voie de référence ».

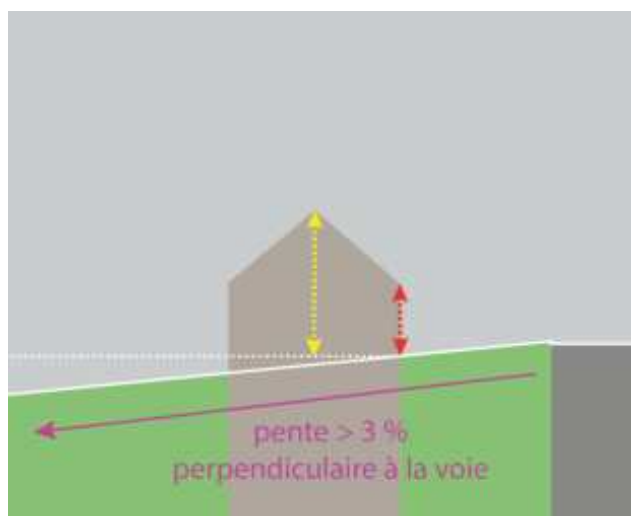
Illustration des règles de hauteurs dans les terrains en pente



Pente parallèle à la voie



Pente perpendiculaire à la voie et alignement par rapport à la voie



Pente perpendiculaire à la voie et retrait > 3 m

- 1.2. Lorsque le terrain est marqué par une pente parallèle à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées est prise au point du milieu de la construction principale.
- 1.3. Lorsque le terrain est marqué par une pente perpendiculaire à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées se calcule à partir du niveau de la voie à l'aplomb de la construction. Lorsque la construction est implantée à plus de 3 m de l'alignement de la voie, la hauteur se calcule à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de cette façade principale.
- 1.4. Si le terrain cumule les deux caractéristiques énoncées aux deux points précédents, la règle retenue sera celle qui s'avère la plus favorable au projet.

Limites séparatives : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus, autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques. Elles incluent les limites latérales et les limites de fond de terrain. Dans le cas des parcelles de forme triangulaire, la règle d'implantation ne s'applique que sur une seule des limites séparatives.

Marge de recul : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à une voie publique, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles écrites. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

Modénature : éléments ornementaux d'une façade qui contribuent à caractériser le style architectural du bâtiment et à mettre en valeur la façade (encadrements d'ouverture, corniches, linteaux, moulures, caissons, etc.).

Nuisance : elle caractérise un fait perceptible, provoquant une gêne vécue et subie. Elle peut être sonore, olfactive, visuelle...

Opération (d'aménagement) d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Petit patrimoine : le petit patrimoine désigne tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue.

Recul : distance d'implantation d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Réhabilitation d'une construction : fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

Remblai : travail de terrassement exécuté pour faire une levée, égaliser un terrain, ou garnir un mur d'un revêtement en terrasse à partir de matériaux rapportés.

Rénovation d'une construction : fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Restauration d'une construction : fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

Showroom : lieu d'exposition, et éventuellement de vente, permettant à un fabricant de présenter un assortiment ou la totalité des produits qu'il propose à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle est calculée conformément au Code de l'urbanisme (article R.111-22).

Terrain naturel : le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Unité foncière : elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique et recouvre tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Elle peut comprendre la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieures ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, places publiques...

Voie de référence : La voie de référence est, dans le cas d'une parcelle d'angle ou donnant sur plusieurs voies, la voie choisie pour la règle d'alignement des constructions par rapport à l'emprise publique.

DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les définitions ci-dessous sont issues de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Des précisions et exemples issus du Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du Ministère du logement et de l'habitat durable d'avril 2017 ont été apportés pour en éclairer l'application.

Destination « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « habitation »

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- *les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;*
- *les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limités à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes) ;*
- *les meublés de tourisme (dont les gîtes) dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.*

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination « commerce et activité de service »

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Elle n'inclut pas la restauration collective, qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Elle inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Elle recouvre les activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au

regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LISTE DES ESPECES INVASIVES

Source : Guide d'identification des principales plantes envahissantes à Mayotte et méthodes de lutte préconisées, 2020

Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensées sur Mayotte par l'Office Nationale des Forêts. La liste suivante n'est pas exhaustive. Toute introduction ou plantation de cette liste dans les aménagements publics et privés être proscrite. Des photographies de ces plantes sont disponibles dans le guide ci-dessus.

ARBRES	ARBUSTES
<i>Acacia mangium</i> <i>Acacia auriculiformis</i> <i>Aleurites moluccanus</i> <i>Areca catechu</i> <i>Castilla elastica</i> <i>Cinnamomum verum</i> <i>Elaeis guineensis</i> <i>Kleinhovia hospita</i> <i>Leucaena leucocephala</i> <i>Litsea glutinosa</i> <i>Melia azedarach</i> <i>Sapindus saponaria</i> <i>Spathodea campanulata</i> <i>Syzygium jambos</i>	<i>Clidemia hirta</i> <i>Desmodium velutinum</i> <i>Lantana camara</i> <i>Rubus alceifolius</i> <i>Senna alata</i> <i>Solanum mauritianum</i> <i>Ziziphus spina-christi</i>
HERBACÉES	LIANES
<i>Ageratum conyzoides</i> <i>Alocasia macrorrhizos</i> <i>Bambusa vulgaris</i> <i>Bidens pilosa</i> <i>Canna indica</i> <i>Chloris barbata</i> <i>Colocasia esculenta</i> <i>Corchorus aestuans</i> <i>Desmodium incanum</i> <i>Furcraea foetida</i> <i>Hippobroma longiflora</i> <i>Justicia gendarussa</i> <i>Kalanchoe pinnata</i> <i>Phyllanthus amarus</i> <i>Rivina humilis</i> <i>Sansevieria metallica</i> <i>Sansevieria trifasciata</i> <i>Setaria verticillata</i>	<i>Antigonon leptopus</i> <i>Centrosema pubescens</i> <i>Piper betle</i> <i>Passiflora suberosa</i> <i>Syngonium podophyllum</i> <i>Decalobanthus peltatus</i> <i>Saba comorensis</i> <i>Entada rheedii</i>
	ENVAHISSANTE EN MILIEU AQUATIQUE
	<i>Salvinia molesta</i> <i>Eichhornia crassipe</i>
	AUTRES ENVAHISSANTES FACILEMENT IDENTIFIABLES

<i>Sida cordifolia</i> <i>Stachytarpheta jamaicensis</i> <i>Stachytarpheta urticifolia</i> <i>Struchium sparganophorum</i> <i>Tridax procumbens</i> <i>Triumfetta rhomboidea</i> <i>Urena lobata</i> <i>Vernonia cinerea</i> <i>Zingiber zerumbet</i>	<i>Annona squamosa</i> <i>Citrus medica</i> <i>Cocos nucifera</i> <i>Coffea arabica</i> <i>Psidium guajava</i>
---	--